



AVIS

Sur le projet de circulaire sur les contrôles triennaux des conventions.

Vu le décret n°2008-1248 du 1^{er} décembre 2008 relatif à l'utilisation des immeubles domaniaux par les services de l'État et ses établissements publics, l'arrêté du 21 avril 2009 relatif au modèle de conventionné mentionné à l'article R.128-12 du code de l'État, le décret n°2011-1612 du 22 novembre 2011 et les articles R 2313-1 à 6 du code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu la circulaire du Premier ministre du 16 janvier 2009 relative à la politique immobilière de l'État ;

Vu le projet de circulaire sur les contrôles triennaux des conventions

Vu l'avis du CIE du 18 décembre 2007 sur la mise en place de baux internes ;

Après avoir procédé à l'audition de M. Pierre Sedillot, responsable de la gestion et de l'entretien des immeubles au sein de la mission chargée de la politique immobilière de l'État du service France domaine durant sa séance du 12 septembre 2012.

Considérant que la démarche de signature des conventions d'utilisation, entreprise depuis 2009 et prévue sur une période de cinq ans, délai fixé par le décret de 2008, doit s'achever au 31 décembre 2013. A cette date, les conventions d'utilisation qui fondent les nouvelles relations entre le bailleur (État propriétaire) et les administrations occupantes (services de l'État et établissements publics) doivent toutes être signées, soit environ 60 000 conventions. Le bilan d'étape au 31 mars 2012 est de 10 151 conventions signées sur 27 560 projets de conventions envoyées aux occupants ;

Considérant que les conventions d'utilisation dont le modèle est défini dans l'arrêté du 21 avril 2009, comportent pour les immeubles à usage de bureaux, outre des clauses habituelles d'un bail (désignation de l'immeuble, durée de la convention, état des lieux, entretien, loyer, révision du loyer) des clauses relatives aux normes d'occupation et des engagements d'amélioration de la performance immobilière afin d'atteindre l'objectif des 12 m² SUN/PdT.

Considérant que le préfet est à la fois le responsable territorial de France Domaine et le chef de certaines administrations déconcentrées, c'est-à-dire représentant à la fois du propriétaire et de l'occupant ;

Considérant que les contrôles sur les engagements d'amélioration de la performance immobilière qui concernent les ratios d'occupation et leur évolution par rapport à la norme des 12m²SUN/PdT, peuvent prendre en compte des éléments de contexte budgétaire et économique tels que des décisions de politique publique ainsi que des critères techniques et architecturaux susceptibles de limiter ou interdire la réalisation des objectifs définis et entraîner une redéfinition de nouvelles mesures de performance ;

Considérant que les premiers contrôles triennaux concerneront 71 conventions, constituant une première vague expérimentale et seront suivis d'une enquête permettant, le cas échéant, de procéder à des ajustements pour les contrôles à effectuer en 2013 ;

Le Conseil, après en avoir délibéré lors de sa séance du 12 septembre 2012, fait les observations suivantes.

1) Le Conseil s'étonne du faible nombre de conventions signées à un an de l'échéance finale puisque seulement 25 % de l'objectif fin 2012 est atteint, soit 17 % de l'objectif final en 2013. Le Conseil rappelle l'importance de la signature de ces conventions-qui ne constituent qu'une première étape et restent encore éloignées de baux classiques- au regard du principe de séparation des fonctions de propriétaire et d'occupant , fondement de la Politique Immobilière de l'Etat . Le Conseil demande à France Domaine un bilan des difficultés rencontrées pour le traitement des conventions .restant à signer

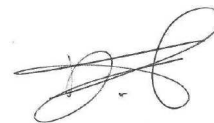
2) S'agissant de la norme des 12 m² SUN/PdT précisée par la circulaire du Premier ministre du 16 janvier 2009, le Conseil appelle solennellement à son application .Le Conseil relève que l'appréciation de la norme d'occupation fait l'objet d'une approche souple dans le projet de circulaire . Si des marges d'appréciation sont nécessaires pour prendre en compte les circonstances particulières , elles ne doivent pas conduire à la non-réalisation des objectifs de performance immobilière à l'échelle d'un parc local . L'évolution réelle des effectifs doit naturellement être prise en compte dans le calcul des normes d'occupation.

3) Le Conseil regrette qu'un suivi national des contrôles triennaux ne soit pas prévu et demande que les données recueillies lors des contrôles triennaux soient intégrées dans Chorus Re FX afin d'en assurer la mise à jour .

4) Le Conseil préconise que les contrôles triennaux soient l'occasion de concevoir la transition vers une gestion locative professionnalisée fondée sur une répartition des responsabilités conforme à la distinction des fonctions . Il constate que cette administration de biens s'avère déjà dépasser les capacités du réseau et qu'elle devrait être externalisée, l'administration restant en charge du contrôle de la performance et des objectifs validés au titre des SPSI. .

5) Enfin, le Conseil demande à être tenu informé de la circulaire qui sera diffusée aux services locaux du Domaine et des retours d'expérience de cette première vague de contrôles triennaux.

Pour le Conseil,



son Président

Jean-Louis DUMONT